

# Stadt Friesoythe

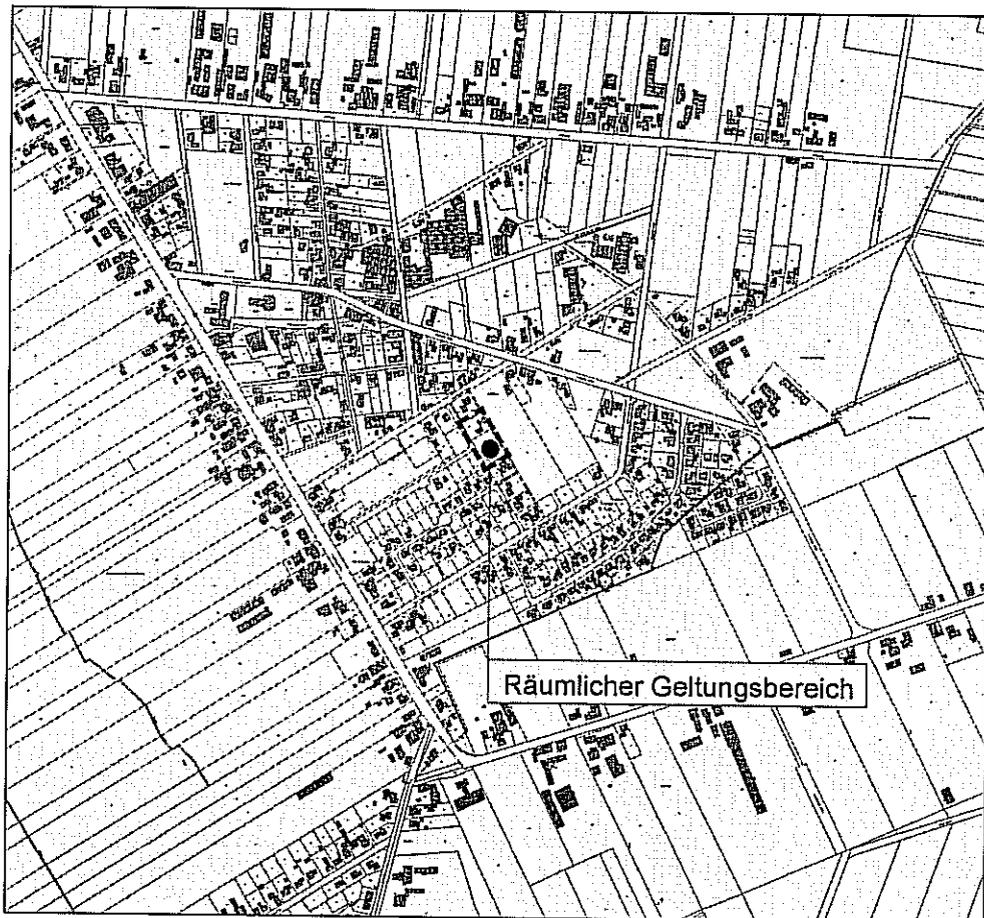
## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur

## 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Blankenpohl“

## Entwurf

(Verfahren nach § 13 BauGB)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsanlass, Planungsziele .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsgrundlagen.....</b>	<b>3</b>
	2.1 Geltungsbereich und Lage im Raum .....	3
	2.2 Verfahrensablauf.....	3
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>4</b>
	3.1 Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan .....	4
	3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes .....	4
<b>4</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans.....</b>	<b>4</b>
	4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	4
	4.2 Verkehrsflächen .....	4
<b>5</b>	<b>Grünordnung .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>5</b>
	6.1 Bodendenkmale .....	5
<b>7</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>5</b>

## **1 Planungsanlass, Planungsziele**

Der Bebauungsplan Nr. 85 „Blankenpohl“ wurde 1995 rechtskräftig. Auf dem ehemaligen Flurstück 421/5 ist im Norden Mischgebiet, südlich anschließend eine öffentliche Verkehrsfläche – westliche Hälfte verkehrsberuhigter Bereich und östliche Hälfte Fußweg – und weiter südlich hiervon Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Dieses Flurstück wurde u.a. in die neuen Flurstücke 421/11 und 421/22 unterteilt. Die Grundstücksteilung wurde trotz widersprechender bauplanungsrechtlicher Festsetzung der o.a. Verkehrsfläche vorgenommen.

Wollte man die Verkehrsverbindung aufrechterhalten, wäre die Verbindung um eines der neugebildeten Grundstücke herumzuführen, was zu einer deutlich längeren und unattraktiven Durchwegung führen würde. Außerdem würde ein deutlich höherer Aufwand für Herstellung und Unterhaltung anfallen.

Dieses führte zu der Überlegung, auf die Überwegung zu verzichten, zumal deren funktionale Bedeutung eher als gering einzuschätzen ist.

Um die angestrebte bauliche Nutzung auf den neu gebildeten Grundstücken zu gewährleisten, ist daher die Verkehrsfläche aufzuheben und die bauliche Nutzung neu zu beordnen. Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

## **2 Planungsgrundlagen**

### **2.1 Geltungsbereich und Lage im Raum**

Der Änderungsbereich liegt im südlichen Teil der Ortslage Gehlenberg südlich der Raiffeisenstraße.

Er hat eine Größe von ca. 0,35 ha.

### **2.2 Verfahrensablauf**

Da Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird das Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat die 2. (vereinfachte) Änderung des B-Plans Nr. 85 „Blankenpohl“ am ..... beschlossen.

Auf eine frühzeitige Beteiligung im Sinne der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Der B-Plan wurde vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Am ..... hat der Rat der Stadt Friesoythe die 2. Änderung B-Plan Nr. 85 „Blankenpohl“ als Satzung beschlossen.

### **3 Planungsvorgaben**

#### **3.1 Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan**

Ein Landschaftsplan für das Gemeindegebiet der Stadt Friesoythe stammt aus dem Jahre 1993. Die Inhalte des Landschaftsplans widersprechen der Planänderung nicht.

#### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe aus dem Jahre 1995/1996 stellt für das Plangebiet „Gemischte Baufläche“ und „Wohnbaufläche“ dar. Die vorliegende Änderung weicht hinsichtlich der Bauflächen geringfügig (600 m<sup>2</sup>) zulasten der gemischten Baufläche und der Verkehrsfläche vom FNP ab. Während die Abweichung als völlig unbedeutend zu werten ist, ist zur Verkehrsfläche auszuführen, dass diese Art von Verbindungen üblicherweise wegen ihrer fehlenden überörtlichen Bedeutung nicht dargestellt werden. Insoweit ist der Wegfall dieser Verkehrsfläche von ihrer örtlichen Bedeutung her zu werten, worauf nachfolgend eingegangen wird.

Die B-Plan-Änderung bewegt sich im Rahmen des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

### **4 Inhalt des Bebauungsplans**

#### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Es bestand im Rahmen der Planänderung keine Veranlassung, die im B-Plan Nr. 85 getroffenen Festsetzungen zu ändern. Die Festsetzungen wurden unverändert in die 2. Änderung sowohl für das Mischgebiet (ca. 1.400 m<sup>2</sup>) als auch für das Allgemeine Wohngebiet (ca. 2.100 m<sup>2</sup>) übernommen. Dasselbe gilt für die Festsetzungen zur Bauweise.

#### **4.2 Verkehrsflächen**

Wie bereits in den Ausführungen zum Planungsanlass erläutert, wird eine ca. 40 m lange und zwischen 3 und 4 m breite Verkehrsfläche aufgehoben.

Die westliche Hälfte der Verkehrsfläche sollte als Verlängerung des verkehrsberuhigten Bereiches die Erschließung eines mglw. zu parzellierenden kleineren Hinterlieger-Grundstücks dienen, während die östliche Hälfte als Fußweg eine Verbindung zum weiter östlich geplanten Fußweg zwischen Raiffeisenstraße und Schützenstraße herstellen sollte.

Während die Schaffung eines vom motorisierten Verkehr unabhängigen Fuß- und Radwegenetzes grundsätzlich begrüßenswert ist, ist doch der Wegfall der o.a. Verbindung nicht besonders gravierend, weil andere Verbindungen durch

verkehrsberuhigte Bereiche für die Hauptverbindungen z.B. zum Ortszentrum zur Verfügung stehen. Insoweit wurde entschieden, auf die Festsetzung der Verkehrsfläche zu verzichten.

## 5 Grünordnung

Es verbleibt bei der Festsetzung zu erhaltender Bäume an der Straße Blankenpohl und im rückwärtigen Bereich der hier liegenden Grundstücke.

## 6 Hinweise

### 6.1 Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt Friesoythe, dem Landkreis Cloppenburg als Unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 7 Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 "Blankenpohl" der Stadt Friesoythe hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am ..... die Bebauungsplanänderung als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

### Unterzeichnet:

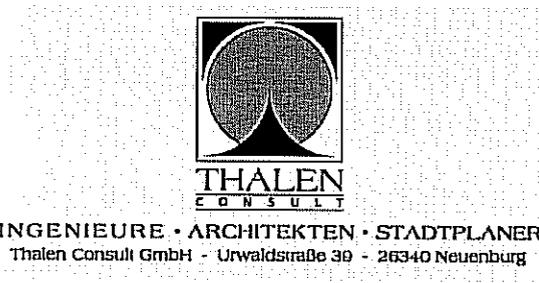
Friesoythe, den .....

.....

Bürgermeister

.....

## ENTWURFS- UND VERFAHRENSBETREUUNG



Bearbeitet im Auftrag der Stadt Friesoythe

Neuenburg, 26.03.2008

Bearbeitung:                    Dipl.-Ing. Lutz Winter